ALLEGATO 08

RELAZIONE PAESISTICA E TECNICA

PROPRIETA' / GESTORE:
DATA 4 ITALY Srl
Piazza Eleonora Duse, 2
20122 Milano

PROGETTISTA:

Garretti Associati Srl
Via Trieste 9
20146 Milano
ITALIA

T +39 02 4306 931
F +39 02 4801 7051
info@garrettiassociati.it
www.garrettiassociati.it

p.iva 13231890156
cap.soc. 30.000 €
r.e.a. 1632309
reg. imp. 13231890156

DATA 4 ITALY S.r.l.

COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI IN VIA REISS ROMOLI, COMUNE DI SETTIMO MILANESE

ESAME DI IMPATTO PAESISTICO PER INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDIFICI DESTINATI A DATA CENTER DENOMINATI "DC11" E "DC15"

Milano, ottobre 2023

RELAZIONE

1. PREMESSA E INQUADRAMENTO

La presente relazione paesistica è prodotta sensi degli artt. 35 e segg. NTA del PTPR e secondo le "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla DGR n. VII/11045 dell'8/11/2002 poiché il progetto di cui al presente esame prevede opere che hanno incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici con giudizio di impatto complessivo dell'intervento superiore alla soglia di rilevanza (come da scheda per l'esame dei progetti). Per il giudizio numerico complessivo di valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi si fa riferimento alla classe di sensibilità indicata dal PGT (sia vigente che adottato) ai sensi dell'art. 24 comma 2 lettera a) delle NTA del PTPR.

I nuovi edifici adibiti a Data Center sono previsti sull'area identificata nel catasto terreni del Comune di Settimo Milanese come segue: foglio 15, particella 159, 194, 67, 167, 158 ente urbano. L'area è classificata dal P.G.T. vigente come "ambito di trasformazione" e all'interno della proprietà (che si estende anche nel Comune di Cornaredo) è prevista l'edificazione totale di quattro Data Center: due di questi ricadono nel Comune di Settimo Milanese (denominati DC11 e DC15) mentre gli altri due previsti si andranno ad innestare nell'area del lotto di competenza del Comune di Cornaredo (DC 12 e DC14). Il lotto confina a nord con Via Aganippo Brocchi, a sud con via Reiss Romoli e ad est col "Lotto Villa e Cascina".

Si segnala che l'area di intervento è ricompresa all'interno del perimetro del Piano Attuativo denominato "Castelletto 3".

2. DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESISTICO ALLO STATO DI FATTO E NOTA STORICO-MORFOLOGICA

L'area, collocata fra i due Comuni di Cornaredo e di Settimo Milanese, si situa nel Nord-Ovest milanese, all'esterno dell'anello delle tangenziali, in una zona caratterizzata dalla presenza di un tessuto produttivo abbastanza articolato, inframmezzato da parti residenziali, soprattutto in prossimità dei nuclei storici tuttora persistenti, e parti di territorio ancora agricole, in particolare procedendo verso Sud.

L'area di intervento si situa all'interno della zona industriale venutasi a costituire a partire dagli anni '60 fra i due Comuni di Settimo e Cornaredo, all'esterno dei centri abitati, in ragione delle allora previsioni urbanistiche sovracomunali che qui prevedevano l'attestamento di una importante connessione infrastrutturale (canale navigabile), poi non realizzato.

In particolare, la zona produttiva di Cornaredo appare più disordinata, frutto di diverse iniziative realizzate in diversi momenti temporali, con presenza di attività che vanno dalla logistica fino alla microelettronica; quella di Settimo appare più marcatamente segnata dall'ambito dell'ex Italtel (già Siemens), di superficie complessiva superiore a 450.000 mq, dedicato alle tecnologie delle comunicazioni, venutosi a formare secondo un progetto coerente e unitario con caratteristiche di elevata qualità edilizia, ambientale e di servizio (centro sportivo), oltre che rispettoso delle preesistenze di carattere storico e testimoniale quali la villa rurale Litta Modignani. Tale ambito però è diventato poi fortemente sottoutilizzato in ragione delle vicende economiche dell'azienda, che hanno portato anche alla cessione dell'area ad un altro soggetto proprietario, con successivo parziale frazionamento e avvio del riuso e della riqualificazione da parte di diversi soggetti operanti nel settore dei data center.

All'interno dell'ambito ex Italtel, l'area di intervento si situa nella porzione occidentale del lotto compreso fra le vie Reiss Romoli, Marisa Bellisario e via privata Aganippo Brocchi. L'area è

dismessa ed interessata dalle demolizioni dei fabbricati a servizio degli impianti produttivi esistenti (mensa e uffici Ced). Gli edifici storici (Villa Litta Modignani, cascina, cappella, tettoia agricola e portale di ingresso) sono in buono stato manutentivo in attesa di una rifunzionalizzazione. Sul fronte delle vie Reiss Romoli e Aganippo Brocchi, così come nelle aree di pertinenza degli edifici storici, sono presenti alberature anche di pregio ben sviluppate, in coerenza con le caratteristiche ambientali dell'ambito: la porzione ad est presenta una connotazione più naturalistica rispetto al contesto. Su questa insistono i summenzionati edifici *meritevoli di conservazione* e un *parco storico*. Nell'area sono presenti inoltre infrastrutture tecniche, quali la rete idrica e la rete di scarico delle acque.

Si precisa che, sul lotto interessato dalla costruzione degli edifici DC11 e DC15, si trovava la mensa per gli addetti del complesso Italtel già demolita con la SCIA prot. 38974 del 15/12/2021.

Nelle immediate vicinanze dell'area di intervento al di là di via Reiss Romoli, a sud, si trova il Campus Data 4 ormai in fase di ultimazione. Il lotto a nord (area sempre appartenuta ad Italtel e oggi di altre proprietà) è anch'esso di chiara connotazione industriale ed anche su quest'area sono stati previsti e costruiti edifici a Data Center. Ad ovest sono presenti edifici della ST Microelectronics.

Ad oggi nella parte di lotto ricadente nel Comune di Settimo Milanese sono state presentate le pratiche relative a:

- Demolizione edificio mensa: SCIA prot. 38974 del 15/12/2021 e relativa Fine Lavori prot. 13019 in data 26/04/2023
- Abbattimento alberature: Autorizzazione prot. 9523/2023 del 24/03/2023

Si precisa infine che il sia PGT vigente che quello adottato dal Comune di Settimo Milanese comprendono l'area d'intervento tra quelle caratterizzate da classe di sensibilità del sito alta (4), come rappresentato nella tavola 02 del Documento di Piano: Documento di Piano: Quadro Conoscitivo - Carta della sensibilità paesistica.

3. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'intervento in oggetto riguarda l'edificazione di due nuovi fabbricati destinati all'attività di Data Center nel Comune di Settimo Milanese e la contestuale realizzazione dell'anello stradale, dei parcheggi, dei percorsi pedonali, delle sistemazioni a verde e delle recinzioni perimetrali. Il progetto prevede la realizzazione di un totale di quattro edifici: due a Settimo Milanese (DC11 e DC15) e due a Cornaredo (DC12 e DC14 - area appartenente alla stessa Proprietà).

Gli edifici gemelli presentano un volume regolare ed una pianta inscrivibile in un rettangolo di circa 73,0 x 61,0 m a cui si va ad aggiungere ad est un'area coperta per il carico/scarico merci di circa 8,0 x 7,0 m. L'altezza dei prospetti è di circa 25,5 m (fatta eccezione per le emergenze dell'extra-corsa del montacarichi e delle ciminiere dei gruppi elettrogeni). La struttura portante degli edifici è formata da un sistema di travi e pilastri in cls prefabbricato simmetrico sull'asse est-ovest.

I prospetti sono caratterizzati da una suddivisione in fasce orizzontali (parte bassa in pannelli orizzontali di cls e parte alta in lamiera stirata metallica a mascheramento degli impianti tecnologici della copertura). A questa suddivisione si sovrappone una scansione verticale prodotta dalle fasce verticali dei pannelli fotovoltaici, organizzati in colonne aggettanti. I rivestimenti esterni si distinguono tra loro per matericità, andando a mostrare all'esterno la funzione che avviene al loro interno. Qui di seguito verrà descritto il solo DC11 in quanto rappresentativo dell'altro edificio.

<u>Area di rappresentanza:</u>

- Uffici (angolo sud-est): caratterizzati da una facciata continua a bow-window, sono dotati di grandi vetrate trasparenti con serramenti grigio scuro ed elementi frangisole in legno sintetico (polimero legno e pvc) a coprire l'intera altezza;
- Accesso pedonale (prospetto est): vetrate a tutta altezza e muro verde.

<u>Area tecnica:</u>

- Area coperta carico/scarico: l'area è contraddistinta da un volume sporgente rispetto al corpo dell'edificio in lamiera stirata grigio scuro;

- Corpo dell'edificio (locali tecnici e sale server): completamente chiuso su quattro lati da pannelli in calcestruzzo prefabbricato grigio. La facciata viene movimentata dalla presenza di portali in legno sintetico in leggero aggetto che contengono i pannelli fotovoltaici;
- Coronamento: posizionato per mascherare la presenza delle macchine in copertura, è fatto in lamiera stirata colore grigio scuro.

Altri elementi degli edifici:

- Impianti a vista: tutto ciò che è visibile in facciata o in copertura sarà rivestito in lamiera metallica specchiata (camini di scarico, testata ascensore);
- Scale esterne: in carpenteria metallica e conforme alle normative dei VVF per le vie d'esodo, sono parzialmente celate da elementi frangisole in legno sintetico.

Gli interni sono caratterizzati dalle seguenti funzioni e suddivisioni:

Piano Terra

- blocco est: magazzini per lo stoccaggio dei materiali e il carico-scarico merci, spogliatoio e area open-space adibita ad uffici. Sull'angolo a nord troviamo due blocchi scale e due ascensori;
- blocco centrale: area destinata a locali tecnici contenenti trasformatori, quadri elettrici, UPS. Dal corridoio centrale si può accedere al piano mezzanino, dove sono posizionati i locali batterie;
- blocco ovest: dieci gruppi elettrogeni compartimentati e separati dagli impianti del blocco centrale.

Piano Mezzanino

- blocco centrale: locali batterie, raggiungibili solamente dalle scale posizionate nel blocco centrale del piano terra;
- blocco ovest: doppia altezza dei locali contenenti i dieci gruppi elettrogeni compartimentati.

Piano Primo

- blocco nord-est: spogliatoio e area open-space adibita ad uffici. Sull'angolo a nord troviamo due blocchi scale e due ascensori che lo collegano al piano terra;

- blocco centrale: al centro sono posizionate le sale server (2 x 2000 mq circa) le quali sono suddivise da lunghi corridoi centrali dove trovano spazio dei magazzini di stoccaggio e i quadri elettrici. All'interno di queste sale verranno installati computer e server per l'immagazzinaggio di dati informatici. Ai lati nord e sud si trovano delle aree tecniche riservate all'areazione e al raffreddamento dei locali.

Piano secondo

- blocco est: spogliatoio e area open-space adibita ad uffici. Sull'angolo a nord troviamo due blocchi scale e due ascensori che lo collegano al piano terra;
- blocco centrale: al centro sono posizionate le sale server (2 x 2000 mq circa) le quali sono suddivise da lunghi corridoi centrali dove trovano spazio dei magazzini di stoccaggio e i quadri elettrici. All'interno di queste sale verranno installati computer e server per l'immagazzinaggio di dati informatici. Ai lati nord e sud si trovano delle aree tecniche riservate all'areazione e al raffreddamento dei locali.

Livello Copertura

- Sarà Raggiungibile tramite un blocco scale e un montacarichi posizionati a nord-est (nonché dalle scale esterne di emergenza a sud ovest), e caratterizzato dalla presenza di aree con soppalco in grigliato metallico per suddividere verticalmente gli impianti tecnologici veri e propri (prevalentemente gruppi frigo) al livello superiore da tubazioni e canalizzazioni al livello inferiore, garantendo al contempo adeguato ricambio d'aria ai macchinari. Tali macchinari gestiranno l'aria primaria e il condizionamento di tutto l'edificio.

Sarà possibile accedere all'edificio tramite:

- n. 1 accessi ad est (pedonale): consente di accedere direttamente alla guardiania e alle zone uffici;
- n. 1 accessi a est (carrabile): consente di accedere direttamente all'area carico-scarico del piano terra;
- n. 2 accessi (tecnici-pedonali): l'uno a sud e l'altro a nord, conducono direttamente agli spazi tecnici del piano terra.

La recinzione perimetrale del lotto prevista a progetto andrà a richiamare quanto già posato nelle aree del lotto Campus Data 4, nonché quanto sancito dall'art.19 delle NTA del PGT adottato e, nello specifico, per la parte sommitale gli elementi *"saranno caratterizzati da un rapporto tra vuoti e pieni pari ad almeno il 60% dei vuoti, fino a raggiungere una altezza massima di m 2,50."*.

Si precisa che saranno presentate istanze specifiche per la sostituzione delle alberature insistenti sul sedime dei futuri edifici e dell'anello stradale di circolazione. A nord del lotto invece, verso via Aganippo Brocchi, vengono preservate le alberature esistenti poiché valutate di pregio.

4. VALUTAZIONE DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO

In ottemperanza alle Linee guida per l'esame paesistico dei progetti prevista dall'art. 30 delle NTA del PTPR, seguendo l'articolazione proposta dalle tabelle 2 e 3 di sintesi, si procede alla valutazione dell'incidenza del progetto elaborato. Le risultanze sono riportate in forma sintetica nella scheda allegata.

- <u>Criterio di incidenza morfologica e tipologica</u>

  A scala locale i nuovi edifici mirano alla continuità morfologica e tipologica con quelli costruiti dalla medesima proprietà nei lotti a sud dell'area d'intervento. Si tratta di volumi compatti con poche aperture sui prospetti e ospitanti la medesima funzione di Data Center. Anche la tipologia costruttiva rimane invariata rispetto ai precedenti edifici, con l'adozione di strutture prefabbricate in cls e rivestimenti di facciata in pannelli isolati in cls. In merito agli altri criteri di valutazione proposti si sottolinea che l'intervento si situa in un'area caratterizzata dalla presenza nell'immediato intorno, sia a nord che a sud, da complessi produttivi simili. Per tale ragione il progetto ben si inserisce nella trama ordinata dell'organizzazione del paesaggio antropico a scala sovra locale, andando anche a completarne una zona di frangia. Si sottolinea infine che l'area d'intervento non risulta inclusa nel perimetro di aree paesaggistiche di significativo interesse. **Si esprime quindi un giudizio di incidenza bassa**.

- <u>Criterio di incidenza linguistica: stile, materiali, colori</u>

Il progetto riprende su scala locale i materiali ed i colori dei precedenti edifici della medesima proprietà siti sui lotti a sud dell'area d'intervento. In questo caso però, dato il maggiore ingombri fisico dei fabbricati di progetto e la maggiore altezza, si è optato per elementi e materiali che alleggerissero il volume complessivo. Si propone quindi un coronamento semi trasparente rivestito da lamiera metallica stirata ed un elemento angolare aggettante caratterizzato da facciata continua vetrata. Sono altresì previsti elementi fotovoltaici verticali per scandire prospetti altrimenti spogli. Su scala sovralocale le ampie aree non edificate attorno ai complessi edilizi produttivi precedentemente descritti non consente una comparazione significativa. **Si esprime quindi un giudizio di incidenza bassa**.

- Criterio di incidenza visiva

  A livello locale il volume degli edifici, sensibilmente maggiore rispetto alle preesistenze, costituisce una modifica importante rispetto allo stato di fatto. Si sottolinea tuttavia che la percezione dei manufatti dagli spazi pubblici rimane fortemente limitata dalle alberature presenti, come evidente dalle simulazioni grafiche proposte. Parimenti non si rileva alcun fenomeno di occultamento delle visuali rilevanti, che permangono incanalate lungo i filari alberati delle strade pubbliche a confine. A livello sovralocale la percezione del maggiore ingombro fisico dei fabbricati è limitata nuovamente dalle alberature perimetrali. **Si esprime quindi un giudizio di incidenza media**.

- Criterio di incidenza ambientale

  In questo caso l'impatto maggiore va legato alla necessità di sostituire le alberature esistenti per la costruzione dei manufatti. Si sottolinea tuttavia che le misure compensative e le nuove piantumazioni che verranno proposte costituiranno elementi di impatto positivo nelle vicinanze dell'area d'intervento. **Si esprime quindi un giudizio di incidenza media**.

- Criterio di incidenza simbolica

  Si ritiene che il progetto non interferisca in maniera significativa con i valori simbolici dell'area, caratterizzata da una posizione periferica rispetto ai nuclei residenziali. Il progetto è altresì coerente con la vocazione produttiva della zona e si propone di riqualificare

un’area produttiva dismessa secondo i più avanzati standard di sostenibilità ambientale. **Si esprime quindi un giudizio di incidenza bassa**.

Il giudizio complessivo dell’incidenza del progetto è ponderato su alcuni punti fondamentali: il maggiore ingombro fisico del fabbricato; la volontà di riavvicinare gli aspetti formali dell’edificio al suo intorno pur mantenendone il carattere distinto; la non alterazione delle principali componenti influenti sulla valutazione della sensibilità paesaggistica del luogo grazie anche all’importante schermatura vegetale offerta dai tracciati viari perimetrali e dei filari mantenuti. **Si esprime quindi un giudizio complessivo di incidenza paesistica media del progetto**, avendo ascritto un peso significativo ai criteri di incidenza visiva ed ambientale legati principalmente all’aumento dell’ingombro volumetrico dei manufatti ed alle conseguenti necessarie modifiche all’assetto vegetazionale.

Arch. **Paolo Garretti**